



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Heubach

**Bebauungsplan  
„Auf der Eller“ im Ortsteil Heubach**

Begründung

**Ansprechpartner:**



KH Planwerk GmbH  
Bergstraße 7  
36100 Petersberg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.2	Örtliche Planungen	6
<b>3</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>6</b>
3.1	Prägung des Gebietes	6
3.2	Erschließung	8
3.3	Landschaft, Natur und Umwelt	8
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b>	<b>9</b>
4.1	Planungen	9
4.2	Erschließung	10
4.3	Ver- und Entsorgung	10
4.4	Bodenschutz und Lärm	10
4.5	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.6	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	11
<b>5.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE - UMWELTSTECKBRIEF</b>	<b>15</b>
11.1	Bestandsaufnahme und Umweltwirkungen	15
11.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
11.1.2	Fläche und Boden	16
11.1.3	Wasser	17
11.1.4	Klima, Luft, Klimawandel	18
11.1.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	19
11.1.6	Kultur und Sachgüter	19
11.1.7	Landschaftsbild	19
11.1.8	Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	20
11.1.9	Emissionen, Abfall und Abwasser	20
11.1.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	20
11.1.11	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	20

---

11.1.12 Alternativenprüfung	20
11.1.13 Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)	20
11.1.14 Gesamtbeurteilung des Vorhabens	21
<b>12 LITERATUR</b>	<b>21</b>

**Anlage:**

- **Vorhabenplan Blatt 1 – Entwurfsplanung Freianlagenplan; Architekturschmi.de, Andreas Reus**
- **Vorhabenpläne Blatt 1-7 – Entwurfsplanung Wohngebäude (Grundrisse / Schnitte), Architekturschmi.de, Andreas Reus**

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer und Vorhabenträger des Grundstückes „Auf der Eller“ (Flurstück 49, Flur 3, Gemarkung Heubach) möchte hier auf seinem Grundstück am Ortsrand von Heubach ein Wohnhaus mit Scheune errichten. Mit der Planung soll der Wohnbedarf des Vorhabenträgers und seiner Familie gedeckt und die sonstige Nutzung des Grundstückes abschließend festgelegt werden.

Aktuell wird die Fläche des Geltungsbereiches als Mähwiese (Grünland) genutzt. Das Grundstück ist verkehrstechnisch über die Straßen „Frankenstraße“ und „Dreispißweg“ erschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach hat dem Antrag des Vorhabenträgers / Eigentümers auf Aufstellung eines Bebauungsplans zugestimmt. Die geplante Ausweisung der neuen Wohnbauflächen im OT Heubach sollte zunächst als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen. Im Zuge der Durchführung der Behördenbeteiligung wurde in Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Kassel am 13.05.2022 für die geplante Ausweisung neuer Wohnbauflächen „Auf der Eller“ im OT Heubach ein Wechsel der Verfahrensart durchgeführt. Die Aufstellung erfolgt nun im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Mit der BauGB-Novelle vom 01.07.2007 wurde als Kernstück mit dem § 13a BauGB ein neues „beschleunigtes Verfahren“ zur Aufstellung von Bebauungsplänen eingeführt. Mit der Neufassung der Vorschrift durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 23.06.2021, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aktualisiert. Als Voraussetzung für die Planerstellung im beschleunigten Verfahren muss es sich bei dem Vorhaben um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB handeln – dieser dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> betragen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Auf der Eller“ handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich (§ 35 BauGB), welche jedoch direkt an eine zusammenhängende Bestandsbebauung (§ 34 BauGB) grenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von 2828 m<sup>2</sup>, davon werden 270 m<sup>2</sup> für Wohnbauzwecke überbaut.

Somit treffen die o.g. Kriterien auf den Bebauungsplan „Auf der Eller“ zu, sodass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann, wie auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 11 BauGB abgesehen werden (§13a Abs.1 Satz 1 BauGB).

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Eller“ dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen (vgl. Kapitel 11).

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich an nördlichen Ortsrand des Ortsteils Heubach der Gemeinde Kalbach, umgeben von angrenzender Wohnbebauung im Süden und Südosten und durch eine Weide / Pferdckoppel im Westen. Begrenzt wird das Gebiet durch die nördlich angrenzenden Gemeindestraßen (Frankenstraße Ecke Dreispitzweg) welche gleichzeitig auch den Abschluss der Ortsrandbebauung darstellen. Daran angrenzend beginnen die landwirtschaftlich geprägten Flächen (Wiesen, Acker) welche einen Übergang zum Offenland darstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Eller“ umfasst das Flurstück 49, Flur 3 der Gemarkung Heubach mit einer Gesamtfläche von 2.828 m<sup>2</sup>. Er beinhaltet ausschließlich private Grundstücksflächen.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.

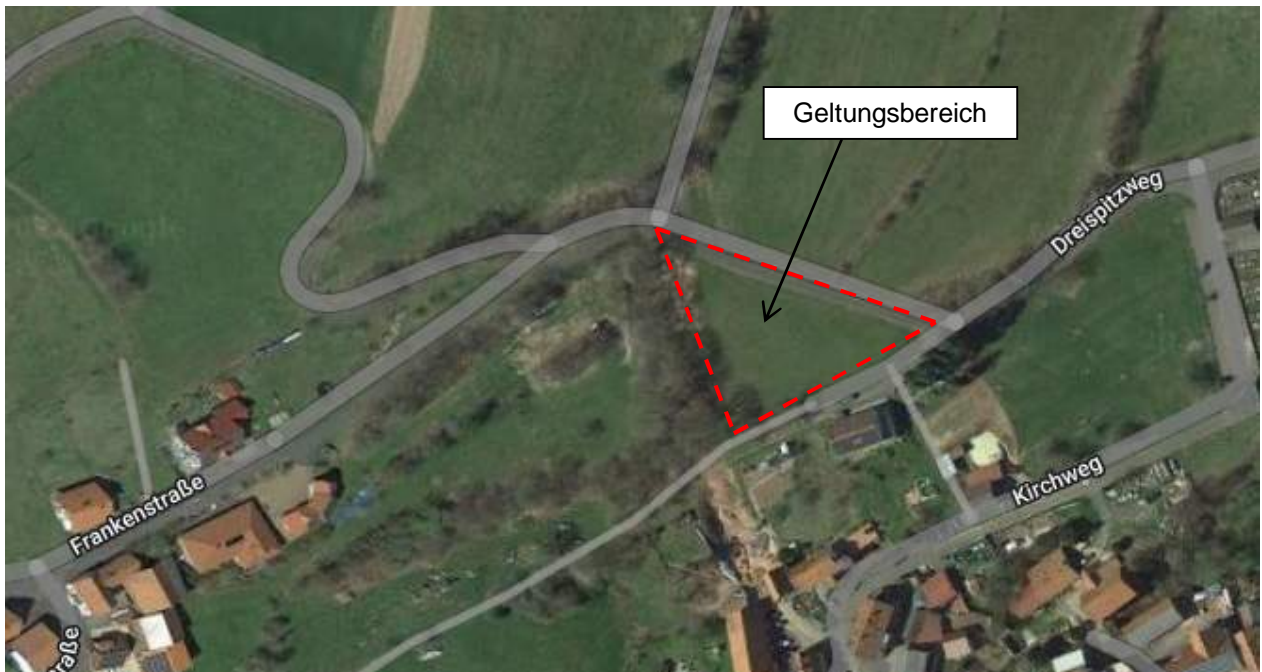


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird das Plangebiet selbst als „Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft“ deklariert. Direkt angrenzende Flächen im Süden, Südosten und im Westen werden bereits als „Siedlung Bestand“ ausgewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsstrukturen ist zu beachten, dass das Schließen von Baulücken und das Auffüllen vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete hat. Die Gemeinde Kalbach hat entsprechend bereits Möglichkeiten einer Bebauung von Baulücken im Ortsteil Heubach geprüft, aktuell bestehen dazu jedoch keine Möglichkeiten.

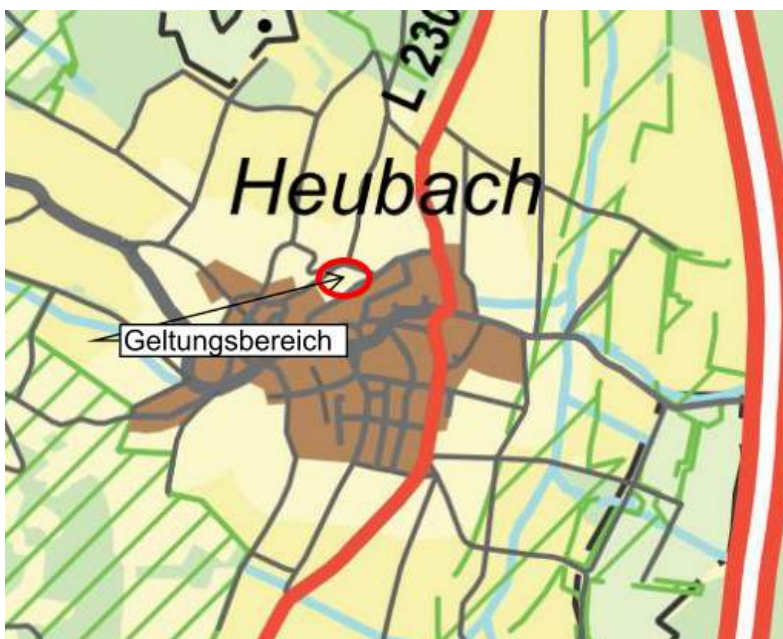


Abb. 2: Ausschnitt RROP Nordhessen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

## 2.2 Örtliche Planungen

Heubach ist einer der sieben Ortsteile der Gemeinde Kalbach, rund 3,7 Kilometer vom Kernort Kalbach entfernt. Der Ortsteil Heubach ist durch seine Hanglage sowie die enge Bebauung entlang der Straßen und das umliegende Offenland geprägt.

### Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kalbach weist für einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche aus sowie westlich angrenzend eine Grünfläche, welche dem Biotopschutz unterliegt. Hierbei handelt es sich um die westlich angrenzende Grünfläche mit Gehölzbestand, welche als Weide/Pferdekoppel dient.

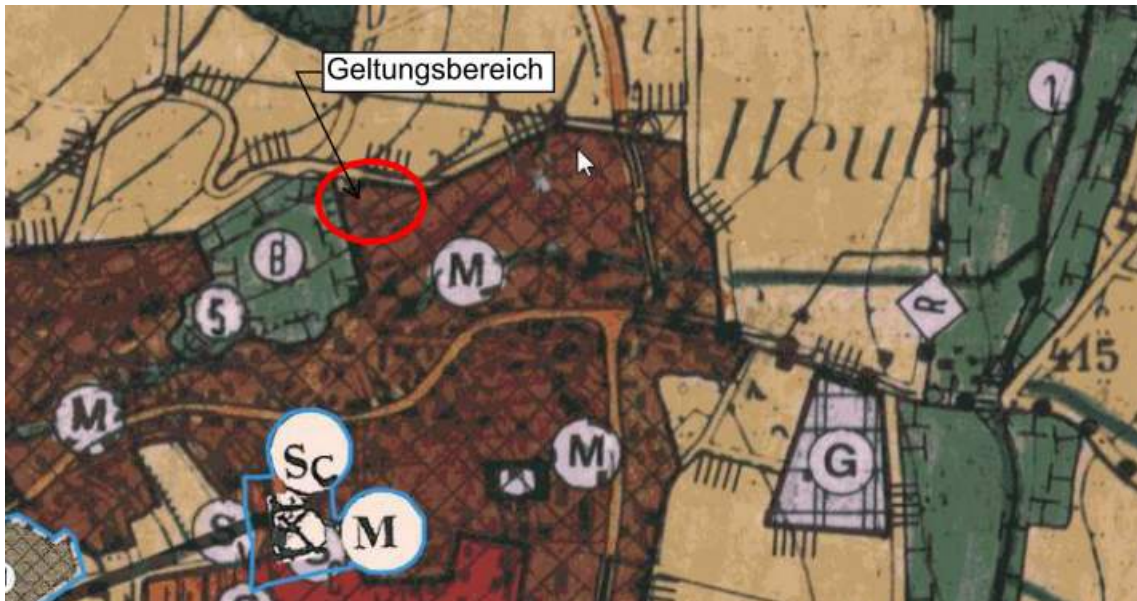


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

### Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich gibt es bisher keine verbindlichen Bauleitpläne. Auch für die angrenzenden bestehenden Siedlungsstrukturen bzw. die nähere Umgebung liegen keine Bebauungspläne vor. Die umgebende Bebauung soll jedoch maßstabsbildend für das Plangebiet herangezogen werden um die neue Bebauung so in das Ortsbild einzufügen.

### Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

## 3 Ausgangssituation

### 3.1 Prägung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im ländlich geprägten Raum mit Siedlungsverbund entlang des „Dreispitzweges“ des Ortsteils Heubach. Das Gelände sowie die Bestandsbebauung entlang des „Dreispitzweges“ und der „Frankenstraße“ fallen nach Süden hin deutlich ab. Die Ortsmitte des Ortsteils Heubach befindet sich

somit im Süden des Geltungsbereiches, hier im Tal. Der „Dreispißweg“ sowie die „Frankenstraße“ bilden aufgrund der Topografie einen Ortsrand bzw. stellen den möglichen Siedlungsabschluss dar.

Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich bzw. das Plangebiet wird derzeit als Wiese bzw. Grünland genutzt, in den Sommermonaten zum Teil als Pferdekoppel/Weide. Westlich wird das Gebiet durch eine zusammenhängende Feldhecke begrenzt, welche sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Im Norden beginnen die ebenfalls in Hanglage befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiesen) der Gemeinde. In ca. 120 Metern südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Evangelische Kirche der Gemeinde mit angrenzendem Friedhof und südlich bestehender dörflich geprägter Wohnbebauung.



Blick nach Norden auf das Plangebiet (Wiese) mit südlich angrenzender Bestandbebauung



Blick von Norden in südwestliche Richtung auf südliche Siedlungsbebauung und westlich angrenzende Feldheckenstruktur



Blick vom südlichen Rand des Plangebiets auf die angrenzende Bebauung



Blick vom südlichen Rand des Plangebiets auf die angrenzende Bebauung



Blick von Süden auf das Plangebiet (Wiese) mit westlich angrenzender Feldheckenstruktur



Blick von Süden auf das Plangebiet (Wiese)



### 3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentlichen Straßen „Dreispißweg“ und „Frankenstraße“ nördlich und östlich des Geltungsbereichs. Hierbei handelt es sich um Gemeindestraßen. Bereits an den Weg bzw. die Straße angrenzende Grundstücke werden jeweils über private Zufahrten erschlossen.

Der nächste Anschluss (Bushaltestelle) an das öffentliche Verkehrsnetz befindet sich in der „Friedenstraße“, ca. 350 m Fußweg vom Geltungsbereich entfernt.

Die Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser, Strom und sonstigen Medien liegt bereits vor. Diese erfolgt von Süden über die dort vorhandene Bebauung und anliegende Versorgungsleitungen der Gemeinde. Des Weiteren liegt bereits eine Fernwärmeleitung des örtlichen Bioenergiedorfes an.

Das Abwasser wird hier an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Kalbach im Ortsteil angeschlossen.

### 3.3 Landschaft, Natur und Umwelt

Der Ortsteil Heubach der Gemeinde Kalbach liegt auf einer Höhe zwischen 419 bis 509 m üNN und ist der am südlichsten gelegene Ortsteil der Gemeinde Kalbach. Der Ortsteil liegt am nördlichen Rand des Hessischen Landrückens, hier dem verbindenden Höhenzug zwischen Rhön und Vogelberg. Der Ort selbst liegt vollständig im Naturpark „Hessische Rhön“.

Entsprechend der topographischen Verhältnisse im Ortsteil Heubach ist vor allem die im nördlichen Teil befindliche Baustruktur durch lockere Bebauung mit derzeit größeren Garten- und Grünflächen auch innerhalb des Siedlungsverbundes geprägt. Das einzubeziehende Grundstück befindet sich in Hanglage und steigt von Süden (Ortschaft) nach Norden hin an. Die vorwiegende Nutzung der Garten-/Grünflächen als Grünland bedingt auf den betreffenden Flächen einen artenarmen Gräser-/Kräuterbestand. Die Wohngrundstücke sind überwiegend durch wertige Laubgehölze geprägt, wobei zum Teil auch größere zusam-



menhängende hochwachsende Gehölz- und Strauchstrukturen den Übergang in den Landschaftsraum bilden.

#### Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Naturpark „Hessische Rhön“. In Naherholungsgebieten, die ökologisch empfindlich sind, wird durch lenkende Maßnahmen eine Übernutzung durch Freizeitaktivitäten verhindert.

Das Plangebiet liegt nicht in einem NATURA 2000-Gebiet (FFH- oder SPA-Gebiet).

Nördlich des Geltungsbereiches entlang des „Dreispißweges“ beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Frauenstein“ (Nr. 2631010). Die Grenze des Naturschutzgebietes „Seifferts bei Oberkalbach“ (Teilgebiet von LSG „Frauenstein“) ist etwa 900 - 1.000 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Plangebietes. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Bodendenkmäler sind im Raum nicht bekannt.

## **4 Städtebauliche Konzeption**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In diesem Sinne ist die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen aus städtebaulicher Sicht konsequent. Auf diese Weise wird die bestehende Nutzung nur weiterentwickelt, nicht aber generell ein neuer Siedlungsschwerpunkt geplant.

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, welche sich wie hier an bebauten Ortsteilen anschließen und der Wohnnutzung dienen, in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Dies trifft für den festgelegten Geltungsbereich zu.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Außenkante des Ortsteiles Heubach in nördlicher Richtung ergänzt und durch die angrenzende Straße (Dreispißweg) klar zum Außenbereich abgegrenzt.

#### Alternativenprüfung

Der Geltungsbereich bzw. das Plangebiet befindet sich in Privateigentum bzw. in Eigentum des Vorhabenträgers. Diesem stehen keine anderen bebaubaren Grundstücke im Ortsteil Heubach zur Verfügung. Die noch im Ortsteil Heubach verfügbaren Baugrundstücke kommen aufgrund der Lage im direkten Siedlungsraum nicht in Frage. Der Vorhabenträger möchte gerade hier am Ortsrand eine ländlich geprägte Wohnbebauung erzielen. Zudem benötigt der Vorhabenträger Platz für die Errichtung einer Scheune mit ausreichend großer Grünfläche, um ggf. in naher Zukunft eine Ponyhaltung zu ermöglichen.

Da der Gemeinde keine Grundstücke (Baulücken, Leerstandshäuser) in entsprechender Größe und Lage zur Verfügung stehen, wurde dem Antrag des Vorhabenträgers zur Ausweisung von Wohnbaufläche auf seinem Grundstück am Ortsrand von Heubach stattgegeben.

### **4.1 Planungen**

Um die geplante bauliche Anlage im Geltungsbereich in das Ort- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) getroffen.

Hinsichtlich der Abstandsregelungen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gauben etc. sowie der Gestaltung der Grundstücke gelten die örtlichen Satzungen der Gemeinde Kalbach (u.a. Stellplatzsatzung) sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

## 4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Straßen „Dreispißweg“ und „Frankenstraße“. Von hier ist eine Zufahrt zum Grundstück zulässig.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes ist durch die mäßige Erweiterung der Siedlungsausweisung nicht zu erwarten.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

Ein Abwasseranschluss der geplanten Bebauung ist ohne Probleme möglich, da das natürliche Gefälle in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Mischsystem der Gemeinde im Süden des Plangebietes gute Voraussetzungen bietet.

Auch die anderen Ver- und Entsorgungsanlagen liegen bereits am südlichen Rand des Geltungsbereiches an. Ein Anschluss an das bestehende Trinkwasser, Strom und Fernnetz ist damit unter Beachtung der Sicherung im Grundbuch möglich. Die Abfallentsorgung erfolgt über den „Dreispißweg“ bzw. die „Frankenstraße“.

## 4.4 Bodenschutz und Lärm

Tiefgreifende umwelttechnische Untersuchungen im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme sind entbehrlich.

Im Allgemeinen ist das Plangebiet durch Lärmimmissionen nicht belastet.

## 4.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundsätzlich richtet sich die geplante Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Es werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen. Nachfolgend werden die getroffenen Festsetzungen kurz erläutert.

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Aufgrund des dörflichen Charakters sind in diesem Sinne ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen (Scheunen) zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der Topografie des Geltungsbereiches ist hier ausschließlich der Bau von Einzelhäusern zulässig.

Die zulässige Bebauung wird auf eine maximal 3-geschossige Bebauung inklusive Kellergeschoss beschränkt.

Die maximale bauliche Höhe im Bereich des WA1 wird mit 8,50 m über dem Bezugspunkt (Höhe bergseitig angrenzende Straße – „Frankenstraße“ im Bereich des Baufensters) festgesetzt. Die maximal bauliche Höhe im Bereich des WA2 wird auf 10,00 m über dem Bezugspunkt (Höhe talseitig angrenzende Straße - „Dreispißweg“ im Bereich des Baufensters) festgesetzt. Durch diese Festsetzungen können die neuen Baukörper in das Relief (Hanglage) des Plangebietes eingefügt werden.

### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen definiert. Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen im WA1 200 m<sup>2</sup> Fläche überbaut werden, im WA2 dürfen 70 m<sup>2</sup> überbaut werden. Stellplätze, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitifugigem Pflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

### Verkehrsflächen (& 9 Abs.1 Nr. 11, 21 BauGB)

Die im Planteil dargestellten Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Zufahrten von den angrenzenden öffentlichen Straßen „Dreispißweg“ und „Frankenweg“ in das

Plangebiet sind in der Planzeichnung festgesetzt.

#### Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (privaten Grünflächen) sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Zur Wahrung der charakteristischen offen gestalteten Übergänge der Wohnbaugrundstücke zur Landschaft, wird auf die Festsetzung von einer Neuanlage eines Gehölzstreifens /Hecke im Übergang zur Landschaft, also entlang der „Frankenstraße“ verzichtet. Stattdessen soll im Geltungsbereich durch die Anpflanzung von Laubbäumen (Wuchshöhe > 10 m) oder alternativ hochstämmigen Obstbäumen, mind. 5 Stück, die Einbindung in die Umgebung und den dörflichen Charakter unterstützt werden. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

Grundsätzlich sind für Neupflanzungen heimische, standortgerechte Gehölze bzw. standortgerechte, klimatolerante Arten zu verwenden.

Einzäunungen sind ortstypisch zu gestalten und mit Kletter-/Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entlang des „Dreispißweges“ kann alternativ zur Einzäunung und Begrünung mit Rank-/Kletterpflanzen auch 1-reihige Strauchhecke entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Hierfür sind heimische und standortgerechte Straucharten zu verwenden.

Grundsätzlich beschränken sich die befestigten Grundstücksfläche im Plangebiet auf ein Mindestmaß bzw. auf die im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) dargestellten Flächen. Die sonstigen Grundstücksflächen sind gemäß der Darstellung im Freiflächenplan von Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche ist unzulässig, soweit sie:

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

#### Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind ausschließlich ortstypische Grundstückseinfriedungen, wie geführte Drahtzäune und Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, müssen Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden haben. Sockel sind nicht zulässig.

#### Maßnahmen Arten- und Biotopschutz (§9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des § 63 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen. Zur Vergrämung evtl. bodenbrütender Vogelarten sind die Wiesenflächen im Geltungsbereich bei Baubeginn zwischen dem 1. April und 31. August des Jahres regelmäßig (mind. in 2-wöchigem Abstand) zu mähen oder umzubereiten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

### **4.6 Sonstige Hinweise / Empfehlungen**

#### Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten. Für Nicht-trinkwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

#### Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

#### Bodenschutz, Altlasten/Altablagerungen

Ergeben sich während der Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb sind zu beachten. Weiterhin ist im Hinblick auf den Bodenschutz, bei Planung und Durchführung von Vorhaben, die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i.S. des § 202 BauGB ist die vorlaufende Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 18915) zu berücksichtigen.

Bezüglich Erdwärmenutzung wird auf die grundsätzliche wasserrechtliche Erlaubnispflicht entsprechend § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. Nähere Informationen sind dem aktuellen „Leitfaden für Erdwärmesondenanlagen zum Heizen und Kühlen“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu entnehmen.

## **5. Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die durch den aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte Bebauung soll sich durch getroffene Festsetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im zu betrachtenden Umfeld sowie im Plangebiet

selbst sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen).

Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen müssen daher hier nicht getroffen werden.

Alle sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten.

## **5 Klimaschutz**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse im besiedelten Räumen werden im Bebauungsplan „Auf der Eller“ die überbaubaren Flächen auf ein Minimum begrenzt, um somit weit möglichst die Grün- und Freiflächen zu erhalten sowie Festsetzungen zur Anordnung und Gebäudetypologie getroffen, um vorhandenen Luftleitbahnen nicht negativ zu beeinflussen. Da die geplante Bebauung nur moderat den Siedlungsverbund erweitert, werden keine negativen Beeinträchtigungen der bestehenden Klima-/Luft-Verhältnisse vor Ort erwartet.

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **6 Altablagerungen und Altlasten**

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen<sup>1</sup> oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen<sup>2</sup> im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

---

<sup>1</sup> § 2 IV BBodSchG

<sup>2</sup> § 2 V BBodSchG

## 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Es gelten die Entwässerungssatzung und die Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Kalbach in deren aktueller Fassung.

### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

### Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Straße „Dreispißweg“ am südlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu zu planen, herzustellen und an das vorhandene Mischsystem anzuschließen.

### Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und Flächenbefestigungen zu minimieren.

### Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## 8 Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

## 10 Kosten

Der Gemeinde Kalbach entstehen aus dem Vollzuge des Bebauungsplans keine Kosten. Alle mit dem Verfahren einhergehenden Kosten werden vom Vorhabenträger / Eigentümer der Fläche getragen. Dies wird über einem Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbart.

## 11 Berücksichtigung umweltschützender Belange - Umweltsteckbrief

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird wie auch im vereinfachten Verfahren nach § 13a von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, wird für das Bebauungsplanverfahren im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

### 11.1 Bestandsaufnahme und Umweltwirkungen

Die aktuelle Ausstattung der Fläche definiert sich durch die intensive Grünlandnutzung. Im Süden grenzt bereits bestehende Wohnbebauung am „Dreispißweg“ an das Plangebiet an. Im Norden verläuft die „Frankenstraße“ über welche die Erschließung des Gebietes gesichert ist. Westlich wird das Plangebiet durch eine private landwirtschaftliche Grünfläche, welche als Weide genutzt wird, begrenzt.

Nördlich des Plangebietes und der angrenzenden Straße beginnen die Freiflächen des Ortsteils Heubach, welche hier landwirtschaftlich (Acker, Grünland) geprägt sind.

Der Bebauungsplan sieht Flächen für Wohnbebauung (WA), private Straßenverkehrsflächen sowie private Grünflächen vor. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,28 ha.

#### 11.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Bestand

Die aktuelle Ausstattung des Geltungsbereiches definiert sich durch landwirtschaftliche Nutzung bzw. Wiese. Im Westen grenzt ein bestehendes Feldgehölz an das Plangebiet an. Im Norden, Osten und Süden befinden sich Straßen bzw. Wege. Das Flurstück hat eine Hanglage. Südlich des Planvorhabens befindet sich Wohnbebauung (Dreispißweg). Der „Dreispißweg“ sowie die „Frankenstraße“ sichern die Erschließung des Planvorhabens.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 2.828 m<sup>2</sup>. Der gesamte Geltungsbereich wird als **intensive Wirtschaftswiese / Mähwiese (06.350)** genutzt. Nördlich, entlang des öffentlichen Weges (Dreispißweg Ecke Frankenstraße) sind die Randbereiche, auf ca. 1 bis 2 m etwas mehr verdichtet, da diese zum Teil als Bankett genutzt und überfahren werden. Die Fläche ist im Gesamten artenarm und von geringer Bedeutung und stellt aufgrund der Nutzung (Mähwiese, im Sommer z.T. als Koppel) einen geringes Lebensraumpotenzial dar.

Außerhalb des Plangebietes, im Westen, grenzt eine größere zusammenhängende **Feldhecke (04.600)** bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern, an. Wurzel- und Kronenraum der Gehölze ragen jedoch auch in den Geltungsbereich (Gemarkung Heubach, Flur 3, Flurstück 49). Diese Feldhecke weist aufgrund ihrer Struktur und Lage ein hohes Lebensraumpotenzial auf.

##### Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der Nutzung bzw. intensiven Bewirtschaftung des Grünlandes innerhalb des Planungsgebiets stellt das Plangebiet selbst nur ein geringes Potenzial an Lebensräumen für planungsrelevante Arten dar. Aktuell sind keine Vorkommen planungsrelevante Arten im Plangebiet bekannt. Nachfolgende Arten können jedoch in der Umgebung vorkommen.

**Avifauna:** Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Westen des Plangebietes können einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel darstellen. Für bodenbrütende Arten stellen die im Norden des Geltungsbereiches angrenzenden Wiesen und Säume einen potenziellen Lebensraum dar. Im Plangebiet selbst können Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorkommenden Avifauna ausgeschlossen werden. Weiterhin kann ausgeschlossen werden, dass es durch das Vorhaben zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Plangebiet kommt, da im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen.

**Insekten und Kleinsäuger:** Die im Plangebiet bestehenden Biotopstrukturen (Wirtschaftswiese) stellen nur geringfügig einen Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger dar. Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten dieser Arten sind nicht vorhanden.

Es kann ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulationen, hier Insekten und Kleinsäuger kommt, da genügend Ausweichhabitats im Umkreis des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Säugetiere, hier Fledermausarten: Bestehende Gebäude sowie alte Bäume mit Baumhöhlen stellen potenziellen Lebensraum (Quartiere) für Fledermäuse dar. Diese kommen jedoch im Planungsraum selbst nicht vor. Die vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes sowie das angrenzende Umfeld stellt hier für Fledermäuse nur ein potenzielles Nahrungshabitat / Jagdrevier dar. Durch das Vorhaben ist mit keinen Störungen oder Beeinträchtigungen von Fledermausarten zu rechnen.

#### Biologische Vielfalt

Wie bereits beschrieben, ist das Planungsgebiet sowohl durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen und den damit verbundenen Nutzungen anthropogen beeinflusst als auch durch die benachbarten Grünlandbestände geprägt.

Die biologische Vielfalt im Planungsgebiet selbst ist von geringer Bedeutung, hat aber durch die angrenzenden Strukturen durchaus das Potenzial zur Steigerung.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter oder invasiver Arten bekannt. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

#### **Bewertung**

Gegenüber der bestehenden Biotopausstattung kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der damit zulässigen Nutzung zu einer Neuversiegelung im Planungsgebiet von ca. 805 m<sup>2</sup> (stark versiegelt / Dachflächen: ca. 720 m<sup>2</sup>, teilversiegelt: ca. 85 m<sup>2</sup>).

Der im Westen angrenzende Gehölzbestand (Feldhecke) ist von der Überbauung nicht betroffen. Hier wird ein genügend großer Abstand gehalten. Kronen- sowie Wurzelbereiche werden nicht durch die Bebauung gefährdet.

Insgesamt sind die Biotope der überplanten Fläche anthropogen beeinflusst und besitzen daher nur ein geringes Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Arten. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die im Planungsraum vorkommenden Biotopstrukturen als Habitat für Vögel, Insekten, Kleinsäuger genutzt werden. Um vor allem die Vögel nicht in ihrer Brutzeit zu stören, sollte zu deren Schutz mit der Baumaßnahme schon vor Beginn der Brutperiode (i. d. R. ab 1.3.) begonnen werden. Nach § 39 BNatSchG ist das Roden oder der Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Zur Vergrämung evtl. bodenbrütender Vogelarten sind die Wiesenflächen im Bereich des nördlichen, überplanten Vorhabengebietes ab März regelmäßig zu mähen oder umzubrechen. Zudem sind an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Gebüsche, Frischwiese, Röhrichte) vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen. Diese Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit einzuhalten.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist gering. In der Umgebung des Gebiets ist von einer leicht höheren biologischen Vielfalt aufgrund der dortigen Entfernung zum Siedlungsbereich und größeren unzerschnittenen Flächen auszugehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen mit Anlage eines artenreichen Hausgartens kann die biologische Vielfalt auch im Plangebiet etwas erhöht werden.

Durch die Umsetzung und Einhaltung der im Bebauungsplan angegebenen Hinweise zum Biotop- und Artenschutz sind keine erheblichen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt innerhalb des Planungsraums erkennbar.

#### **11.1.2 Fläche und Boden**

##### **Bestand**

##### Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2.828 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist aktuell völlig unversiegelt. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von 805 m<sup>2</sup> (ca. 720 m<sup>2</sup> vollversiegelt, 85 m<sup>2</sup> teilversiegelt). An nichtüberbaubaren Flächen / Grünflächen stehen dem Planungsgebiet noch 2.023 m<sup>2</sup> zur Verfügung.



## Boden

Beim Planungsgebiet handelt es sich, nach Angaben des BodenViewer Hessen, um eine bereits anthropogen geprägte Bodenform in der Nähe von Siedlung und Verkehr. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Die gesamte Fläche (Ausnahme ist die Hecke im westlichen Bereich) ist durch intensive Nutzung anthropogen überformt. Bei der Fläche handelt es sich um LT/IS Schwerer Lehm auf lehmigem Sand, IS/T Lehmiger Sand auf Ton, IS/Mo Lehmiger Sand, Moor oder IS/LT Lehmiger Sand auf schwerem Lehm.

Der Boden hat ein natürliches, gutes Wasserspeichervermögen. Das Wasserspeichervermögen wird vor allem durch die Reduzierung von offener Bodenfläche im Grundstück und damit verminderter Wasseraufnahmekapazität des Bodens verschlechtert. Die Regenrückhaltung und Regenwasserversickerung (z.B. von Dachflächen) sollte daher baulich im Grundstück gefordert werden.

Seltene und schützenswerte Bodenformationen sind darüber hinaus nicht vorhanden.

## **Bewertung**

Die Böden innerhalb des Planungsgebiets können aufgrund ihrer geographischen Lage und des Verbunds mit angrenzenden unbebauten Flächen ihre natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend uneingeschränkt übernehmen. Da kein Bereich der Fläche voll- oder teilversiegelt ist, können Wasser- und Stoffkreisläufe im Boden uneingeschränkt wirken. Da das Gebiet nach derzeitiger Datenlage nie bebaut war, kann zudem von einem potenziell natürlichen Bodenprofil ausgegangen werden.

Das Schutzgut Boden hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine mittlere Bedeutung. Die Bodenfunktionen im Plangebiet werden hinsichtlich ihres Erfüllungsgrad mit „mittel“ bewertet.

Da jedoch Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt werden (Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein Minimum, Begrünung, keine Lagerung von Baumaterial bzw. Befahren der Fläche außerhalb der Baugrenzen, getrennte Lagerung und Verwendung von Oberboden und Unterboden, Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht vor Auftrag des Oberbodens) ist die Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme als „gering“ einzustufen.

Das Schutzgut Fläche hat bei diesem Vorhaben aufgrund seines engen Zusammenhangs mit den angrenzenden Grünland-Flächen eine mittlere Bedeutung. Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben betrifft ausschließlich unversiegelte Bereiche in Form von intensiv genutzter Wirtschaftswiese. Es kommt zu keiner zusätzlichen Zerschneidung von Flächen, da sich das Bauvorhaben in die Reihe der schon vorhandenen Bebauung bzw. den Ortsrand eingliedert.

Um die Versickerung von Regenwasser vor Ort zu fördern, wird auf eine Flächenversiegelung über das notwendige Maß hinaus verzichtet, und – wo möglich – auf versickerungsfähige Oberflächenbeläge zurückgegriffen. Das Regenwasser der Dachfläche des geplanten Wohnhauses soll vor Ort durch entsprechende Anlagen genutzt bzw. versickert werden.

Der neu anzulegende Hausgarten soll naturnah und strukturreich angelegt werden. Innerhalb der Freiflächen ist die Pflanzung von mind. 5 Laubbäumen oder Obstgehölzen festgelegt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Hinblick auf die Neuversiegelung vorhanden, werden jedoch auf ein Minimum beschränkt.

### **11.1.3 Wasser**

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind die bewertungsrelevanten Schutzfunktionen vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit und das Grundwasserdargebotspotenzial. Das Teilschutzgut ‚Oberflächengewässer‘ umfasst sowohl Gewässer natürlichen Ursprungs als auch anthropogene Gewässer.

Das Schutzgut Wasser hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und –güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

## **Bestand**

### Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Hydrogeologischen Großraum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“, hier im „Mitteldeutschen Buntsandstein“, im Teilraum „Fulda-Werra Bergland und Solling“. Bei dem Gestein handelt es sich um Sediment, ein Festgestein /Kluft-Grundwasserleiter, der als Grundwasserleiter einge-

ordnet wird. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet gering, die Durchlässigkeit ist mäßig bis gering.

Der Geltungsbereich ist komplett unversiegelt und verfügt über eine mittlere Grundwasserergiebigkeit.

Mit der Neuversiegelung der geplanten Bebauung (insgesamt knapp 805 m<sup>2</sup>) ist eine Inanspruchnahme von Infiltrationsfläche verbunden. Da im Gebiet ein Grundwasserleiter vorliegt, kommt es durch den Verlust von Infiltrationsfläche zu einer möglichen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate.

#### Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### **Bewertung**

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans und der damit verbundenen neuen Überbauung, Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser in Anspruch genommen. Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust von Infiltrationsfläche durch Versiegelung/Überbauung ist mit ca. 805 m<sup>2</sup> als „mittel“ zu bewerten. Eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses findet im Bereich der Überbauung statt, diese kann aber aufgrund der verbleibenden Grün-Freiflächen im Geltungsbereich als gering eingeschätzt werden. Das Oberflächenwasser kann weiterhin vor Ort im Plangebiet versickert werden.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Schutzgut Wasser hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine mittlere Bedeutung.

Zur Vermeidung der Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch das Vorhaben enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie zur Begrünung nicht versiegelter Flächen. Diese Vorgaben / Festsetzungen wirken sich positiv auf den Erhalt der Grundwasserneubildungsrate sowie den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Planungsgebiet aus.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben insgesamt nicht zu erwarten.

#### **11.1.4 Klima, Luft, Klimawandel**

Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur und die Boden- und Landnutzung beeinflusst. Ein wichtiges klimapragendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

#### **Bestand**

Der Ortsteil Heubach liegt zwischen 419 und 509 m über dem Meeresspiegel. Das Klima hier im Gemeindegebiet Kalbach wird als warm und gemäßigt beurteilt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7°C, der Jahresdurchschnittsniederschlag etwa bei 900 mm/Jahr.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Siedlungsrandlage des Ortsteils Heubach. Das Klima wird hier durch die nördlich beginnenden Freiflächen bestimmt, welche auch als Kaltluftentstehungsgebiet fungieren. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage, so dass der Talwind die kühle Luft in die Siedlungsrandbereiche trägt.

Ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet, welches als Frischluftentstehungsgebiet fungieren kann, ist im Umkreis von ca. 1,0 km nördlich des Plangebietes vorzufinden.

Das Gebiet weist eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nachverdichtung auf.

#### **Bewertung**

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einer Erwärmung des lokalen Mikroklimas im Plangebiet selbst zu rechnen.

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Änderungen im Verhältnis zum Gemeindegebiet bzw. der Lage innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an bebaute Siedlungsbereiche, ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse des Ortsteil Heubach. Spürbare Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Bedingungen im Ortsteil Heubach werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.

Die bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wird keine besonderen und speziell für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben; die Ausrichtung der Wohnbebauung lässt weiterhin den Kaltluftabfluss in das Tal zu. Die Planung wird daher auch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens nicht hervorgerufen.

### **11.1.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung**

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Heubach der Gemeinde Kalbach, knapp 200 m vom Ortszentrum Heubach entfernt. Der räumliche Geltungsbereich grenzt südlich, südöstlich und westlich an bestehende Wohnbebauung und Siedlungsnutzungen von Heubach an. Im Norden schließen sich Offenlandbestände in Form von Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen an.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine sich im Privatbesitz befindliche Fläche, somit stellt diese keinen öffentlichen Naherholungsort dar. Die „Frankenstraße“ und der „Dreispißweg“ können als äußere Dorfumrandung gesehen werden (vergleiche FNP). Die umgebenden Offenlandbereiche werden von Feld-/Wirtschaftswegen durchzogen und werden als Spazierwege, zum Joggen oder Radfahren durch die Bewohner von Heubach genutzt. Der „Dreispißweg“ gibt derzeit einen weiten Blick über den Friedhof auf die Kirche, in das Tal und die weitere Umgebung frei.

#### **Bewertung**

Für das Ortsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Dauerhafte Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Erschütterung, Staub und elektromagnetische Felder), die über die bereits bestehenden Einflüsse durch Besiedlung und Straßenverkehr hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen. Die Zuwegungen und vorhandenen Nutzungen bleiben für die Eigentümer oder Nutzer weiterhin erhalten.

Es wird bauzeitlich und damit zeitlich begrenzt zu Lärmbelastigungen kommen. Hier sind jedoch die Vorgaben der TA Lärm grundsätzlich einzuhalten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, menschlicher Gesundheit und Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, da der überplante Bereich bereits unmittelbar an den besiedelten Raum angrenzt und derzeit keinen Erholungswert besitzt, der durch eine teilweise Neubebauung nennenswert beeinträchtigt würde.

### **11.1.6 Kultur und Sachgüter**

Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Der Planungsbereich ist nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes.

Gebäude oder anderweitige Baustrukturen mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

### **11.1.7 Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Hanglage zu den südlich daran angrenzenden Siedlungsflächen des Ortsteils Heubach. Das Gebiet selbst sowie daran angrenzende Bereiche weisen keine landschaftsprägenden Elemente auf. Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes ist durch das vorhandene Feldgehölz und die großflächige Wiese geprägt. Nördlich des Plangebietes bzw. des „Dreispißweges“ beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Frauenstein“ (Nr. 2631010).

Die „Frankenstraße“ und der „Dreispißweg“ können als äußere Dorfumrandung gesehen werden (vergleiche FNP), und werden vermutlich von Spaziergängern, Joggen, Hundebesitzern etc. genutzt. Die „Frankenstraße“ Ecke „Dreispißweg“ gibt derzeit einen weiten Blick über den Friedhof auf Kirche, Tal und die weitere Umgebung frei. Durch die Begrenzung und Anordnung der überbaubaren Fläche sowie der Begrenzung der baulichen Höhen kann dieser Blick weiterhin erhalten bleiben. Das Landschaftsbild innerhalb

des Plangebietes kann zudem durch einzelne Baumpflanzungen, welche die Baumasse eingrünen, aufgewertet werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen. Zudem soll sich die zulässige Bebauung hinsichtlich der baulichen Nutzung durch die getroffenen Festsetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

#### **11.1.8 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

#### **11.1.9 Emissionen, Abfall und Abwasser**

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Gemeindestraße, die „Frankenstraße“ (Ecke „Dreispißweg“), welcher hauptsächlich durch Anlieger und landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird. Der „Dreispißweg“ und die „Frankenstraße“ haben eine untergeordnete Verbindungsfunktion. Gravierende Emissionsquellen, von denen Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen, sind nicht vorhanden.

Eine mögliche Erweiterung der Bebauung hier im Geltungsbereich des Bebauungsplans führt zu keiner nennenswerten Erhöhung der Emissionsbelastungen durch Hausbrand und Verkehrsströme.

Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstofffassungssystem der Gemeinde Kalbach, hier im Ortsteil Heubach, angeschlossen.

#### **11.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i.d.R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung von Erholungsnutzungen aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wenn es Rückkoppelungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen, sind diese Wechselwirkungen besonders zu berücksichtigen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung entspricht einer (wenn auch u.U. schwer zu prognostizierenden) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer geringen Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Boden. Insgesamt gesehen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter biologische Vielfalt, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen / Tier ist aufgrund der Beschränkung der Neubauten auf ein Minimum und die vorhandenen Ausweichhabitate in den umgebenden Offenlandflächen ebenfalls nicht auszugehen. Das Schutzgut Boden wiederum wird durch die Neuversiegelungen u.U. beeinträchtigt, wenn auch in geringem Maße.

#### **11.1.11 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes**

Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Bebauung und der hiermit verbundenen Vorbelastungen hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Umweltmedien. Eine besondere Qualität ergibt sich hinsichtlich des Ortsbildes durch die charakteristische Siedlungsstruktur mit den großen durchgrüneten Gärten.

#### **11.1.12 Alternativenprüfung**

Eine Alternative zum Planvorhaben stellt sich derzeit für den Vorhabenträger und Eigentümer dieser Fläche nicht. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Bauflächen sind aufgrund der Lage im direkten Siedlungsgebiet und der geplanten Bebauung und Nutzung des Vorhabenträgers nicht für den Vorhabenträger geeignet. Der Vorhabenträger möchte hier im Plangebiet ein Wohnhaus für sich und seine Familie errichten sowie ein Nebengelass (Scheune) mit angrenzenden Grünflächen zur Unterbringung zukünftiger Ponyhaltung. Dies ist im Gemeindegebiet an anderer Stelle aktuell nicht möglich.

#### **11.1.13 Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)**

Gravierende artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet selbst stellt keinen potenziellen Lebensraum planungsrelevanter Arten dar. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass es

durch das Vorhaben zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Plangebiet kommt, da im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen. Eine abschließende Prüfung des Artenschutzes ist auf der Ebene der Baugenehmigung zu treffen.

#### 11.1.14 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Gravierende Auswirkungen sind weder für den Naturhaushalt noch für das Ortsbild zu erwarten. Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen (Pflanzvorgaben) können sogar eine Aufwertung der Fläche im Hinblick auf die Strukturvielfalt führen und somit zusätzliche Nahrungshabitate für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bieten. Durch die ansprechende Gestaltung der Freiflächen wird die Aufenthaltsqualität der Anwohner erhöht.

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten, Biotope und biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch / menschliche Gesundheit und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter kommen zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand verursacht wird.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in den Vegetationsbestand (Wiese) und Boden werden auf ein Minimum begrenzt. Weiterhin kann durch geplante grünordnerische Maßnahmen, wie die Pflanzung von Bäumen, Rank- und Kletterpflanzen, die Strukturvielfalt im Plangebiet erhöht werden.

## 12 Literatur




Geodaten des HLNUG – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Stand jeweils 31.01.2022, aktualisiert 05.2022):

- BodenViewer Hessen (<https://bodenviewer.hessen.de>)
- Natureg Viewer Hessen (<https://natureg.hessen.de>)
- Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (<https://gruschu.hessen.de>)
- Überschwemmungsgebiete (*Überschwemmungsgebiete Hessen nach §45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie* – <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>)
- Grundwasserbeschaffenheitsbericht HALUNG ([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/grundwasser/artikel/Grundwasserbeschaffenheitsbericht\\_2017.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/grundwasser/artikel/Grundwasserbeschaffenheitsbericht_2017.pdf))

Kompensationsverordnung – KV Hessen (2018)




### Legende

	04.110	Laubbaum, heimisch	1 Stk.
	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese und Mähwiese	2.828 m <sup>2</sup>
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	<b>2.828 m<sup>2</sup></b>

### Nachrichtlich

	49	Kataster
		Gebäude



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Heubach

**Bestandsflächenplan**

Bebauungsplan der Gemeinde Kalbach, OT Heubach

"Auf der Eller"